

Feldafing – Feldafing

# Meisterstück: Wohnensemble in privilegierter Lage - Wohnung: Sunshine Beauty

CODE DU BIEN: 24032015-WH3



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 109,8 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24032015-WH3
Surface habitable	ca. 109,8 m <sup>2</sup>
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2024
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	895.000 EUR
État de la propriété	Première occupation
Surface de plancher	ca. 2 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd	Consommation d'énergie	45.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2024

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## La propriété





CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## La propriété



CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Une première impression

Mit der Umwidmung eines historischen Industriegebäudes in attraktive begehrte Wohnungen ist ein architektonisches Meisterstück entstanden. Das Areal bietet heute großzügige, stilvolle Wohnungen, die individuell und hochwertig gestaltet sind. Der Altbau umfasst sieben Wohnungen, mit hohen Räumen und individuellen Ausstattungen wie Kamin, Sauna und großen Dachterrassen mit Bergblick. Alle Wohnungen zeichnen sich durch edle Eichenvollholzdielen, Fußbodenheizung und loftartige Raumhöhen aus. Auch der Hallentrakt wurde architektonisch neu interpretiert: Rückbauten und eine moderne Kuben-Patio-Architektur schaffen einen einzigartigen Wohncharakter. Historische industrielle Details wie der alte Fabrikkran wurden erhalten und unterstreichen die besondere Geschichte des Areals. Die umgebende Gartenanlage auf dem 3.180 m<sup>2</sup> großen Grundstück verbindet großzügige Grünflächen mit wertigen Materialien und moderner Infrastruktur wie E-Ladestationen. Ein elektrisches Funkhoftor sichert die Privatsphäre der Bewohner. Durch bodentiefe Panoramafenster, die sich zu Terrassen und Gartenflächen öffnen, und moderne Treppenaufgänge aus Stahl zur Dachterrasse genießen die Bewohner ein exklusives Outdoor-Living-Gefühl. An klaren Tagen reicht der Blick sogar bis in die Berge des Voralpenlandes, was das Ensemble der Koempelstraße 40 einzigartig macht.

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Détails des commodités

- Hohe Räume und 2,25 m hohe Türen mit Beschlägen von Karcher und Hewi
- Neue Haustechnik: Heizung, Sanitär, Elektro und Medien. Videosprechanlage
- Kontinuierliche Wohnraumentlüftung
- Geölte Eichenvollholzdielen mit Fußbodenheizung
- Großformatige italienische Fliesen und bodenebene Duschen von Refin Ceramiche
- Hochwertige Badkeramik von Duravit und Armaturen von Hansgrohe
- Terrassenbelag aus italienischen Fliesen von Marca Corona oder Lerchenholzdielen
- Treppenhaus mit großformatigen italienischen Fliesen und Vollholzbodenbelägen
- Neuer Schindler Personenaufzug vom EG bis DG
- Zusätzliche Abstellräume im EG für jede Wohnung und WaMa-Plätze
- Zufahrten und Wege in Herbstlaub-Natursteinpflaster
- Stellplätze mit E-Ladestationen
- Briefkasten mit Paketdepot
- Durch elektrisches Funk-Hofter abgeschlossenes Grundstück

### HIGHLIGHTS DER AUSSTATTUNG

- hochwertiger Alno-Einbauküche mit Elektrogeräten von AEG und BORA

### HIGHLIGHTS DER BAUBESCHREIBUNG

- Neue Dachdämmung auf dem Satteldachbau und auf Flachdächern
- Fassadendämmung aus 18 cm Wärmedämmverbundsystem aus Mineralwolle
- Einbau neuer dreifach-verglaster Holzfenster
- elektrischer Raffstore-Verschattungen
- Dachflächenfenster mit Hitzeschutzmarkisen
- Effiziente Gas-Solar-Hybridheizung für Heizung- und Warmwasseraufbereitung
- Photovoltaik-Flächen auf Kubendächern
- Stellplätze mit E-Ladestationen

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Tout sur l'emplacement

Feldafing – Die Perle am See bezaubert Feldafing liegt direkt am Starnberger See und hat mit der Roseninsel die einzige Insel am See. Dort trafen sich schon Kaiserin Sissi und König Ludwig II im herrlich angelegten Lenné-Park, dem größten zusammenhängenden, öffentlichen Park direkt am See. Hier können Sie nach Lust und Laune Golf-Spielen, Segeln, Tennis spielen, Schwimmen, Surfen, oder einfach nur entspannen, flanieren und Natur und Berge genießen. Hier verbinden sich die Vorzüge des natur- und ortsnahen Wohnens mit einem breiten Angebot an Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder in der Nachbargemeinde Tutzing bzw. im nahe gelegenen Starnberg. Die Bahnstation Feldafing ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit der S6 eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt München. Auch die Autobahn A95 ist schnell erreichbar, wodurch München sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und zügig zu erreichen ist. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Ort für die ganze Familie. Feldafing ist eine exklusive Wohngegend für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Metropole München suchen. Auch die Munich International School ist nicht weit, so dass Feldafing auch für internationale Familien höchst attraktiv ist.

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 45.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODE DU BIEN: 24032015-WH3 - 82340 Feldafing – Feldafing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Pays des cinq lacs

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)